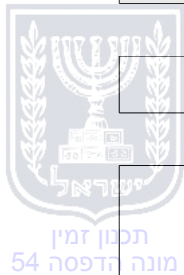


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1117

סמייע, הרחבה צפון מזרחית



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
16/08/2023
להפקיד את התוכנית
15/09/2024
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005236488/310>

דברי הסבר לתכנית

הישוב סמייע מאוחד עם הישוב השכן כסרא תחת מועצה מקומית אחת המונה כ- 9,000 נפש. 95.3% מאוכלוסיית הישוב משתייכת לעדה הדרוזית. הישוב שוכן בגובה של 770 מ' מעל פני הים בסמיכות לישוב פקיעין ונשען על כביש אזורי 8655 המקשר בין כביש 864 העובר מצפון לישוב לכביש 854 מדרום.

התכנית נמצאת במדרונות המזרחיים של הישוב בשיפועי קרקע גבוהים הנעים בין 20-30 אחוז. השטח פנוי מבנייה ומעיבוד חקלאי במרבית השטח ומוגדר כשטח ללא ייעוד סטטוטורי מפורט. האתר כלול בתכנית מתאר כוללנית הנערכת הימים אלו ליישוב סמייע ומייעדת אותו למגורים.

מטרת התכנית

הרחבת סמייע על שטחי מדינה ושטחים פרטיים פנויים צמודי דופן לישוב הקיים ממזרח, לצורך בניית שכונת מגורים חדשה בישוב. שטחה של התכנית 266 דונם מתוכם 183 דונם מיועדים לפתוח ושאר השטחים מיועדים לשימור שטחים פתוחים או לצרכי חיבור כלל ישוביים.

התכנית כוללת כ-637 יחידות דיור בצפיפות נטו ממוצעת 6 יח"ד/ד'. צפיפות האוכלוסייה עומדת על 11,660 נפש/קמ"ר.

התכנית מציגה עקרונות בינוי המותאמים לתנאי הקרקע ולאופי הבינוי הקיים בישוב ולצרכי האוכלוסייה הייחודיים לה וקובעת הנחיות לבנייה עצמית.

התכנית מתווה מערכת דרכים, חניות ותשתיות המתחברת למערכת התחבורה והתשתיות הקיימת. על מנת לאזן את עומסי התנועה הנוספים הנובעים מהקמת השכונה החדשה על מערכת הדרכים הקיימת, מציעה התכנית חיבור צפוני לכביש 8655.

כמו כן מציעה התכנית העתקת תשתיות חשמל ומים כדי לשחרר את שטח התכנית ממגבלות בניה הנובעות מהן. התכנית מקצה שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור לשירות דיירי השכונה.

בנוסף מקצה התכנית כ-24 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת קריית חינוך לשרות כלל תושבי הישוב ושטח לפארק כלל יישובי ממזרח לשכונה, בתוואי ציר נחל קיים (ערוץ נחל פקיעין), המשלב שימושי פנאי ונופש לצד שטחי חורש ושטחים חקלאיים והסדרת ציר הנחל.

התכנית מציעה חיבור למערכת התחבורה הקיימת.

התכנית על שטחי מדינה ושטחים פרטיים וכוללת איחוד וחלוקה וטבלאות איזון בחלק מתחומה המיועד לפיתוח השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

סמיע, הרחבה צפון מזרחית

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

תמל/ 1117

מספר התכנית

265.944 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	229400
קואורדינאטה Y	765300

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בצמידות דופן לחלק הצפון מזרחי של הכפר סמיע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסרא-סמיע - חלק מתחום הרשות: כסרא-סמיע

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה התכנית נמצאת בצמידות דופן לחלק הצפון מזרחי של הכפר סמיע.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19077	מוסדר	חלק		33-34, 64
19203	מוסדר	חלק	11-12, 15-18, 60-63, 70, 79-85, 87-88, 107	4, 6-10, 13-14, 42-43, 59, 65-66, 69, 71, 73-75, 77-78, 86, 89-90, 92-93, 96, 103, 105-106, 109
19204	מוסדר	חלק		47-49
19207	מוסדר	חלק	37, 41-44, 46-50	16, 18, 34-36, 38-40, 45, 51-52, 55, 76-77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

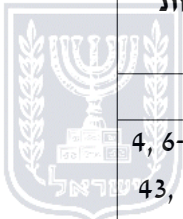
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



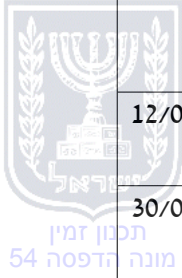
תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688		כפיפות	תמא/ 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית תממ/9/2 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 9 /2

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תתי"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ענת פיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ענת פיק			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 52 01/04/2024	ענת פיק	26/02/2024	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	נספח בינוי וקווי בניין- גליון 1. מחייב לקווי בניין בלבד.	14: 30 20/08/2024	ענת פיק	20/08/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי וקווי בניין- גליון 2. מחייב לקווי בניין בלבד.	14: 31 20/08/2024	ענת פיק	20/08/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי וקווי בניין- גליון 3. מחייב לקווי בניין בלבד.	14: 32 20/08/2024	ענת פיק	20/08/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי- חתכים	12: 27 16/06/2024	ענת פיק	29/05/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי- עקרונות הבינוי	12: 29 16/06/2024	ענת פיק	11/02/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	מסמך עקרונות הקצאת קרקע לאיחוד וחלוקה	16: 10 09/09/2024	ענאן סלאמה	09/09/2024	29		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון והקצאה	08: 55 18/08/2024	ענאן סלאמה	14/08/2024	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מגרשי תמורה	08: 56 18/08/2024	ענאן סלאמה	14/08/2024	16		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה, גליון 1	09: 01 08/09/2024	הנא ח'טיב	14/06/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	תחבורה ציבורית, גליון 2	08: 57 08/09/2024	הנא ח'טיב	27/06/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	חתכי אורך, גליון 3	12: 39 08/07/2024	הנא ח'טיב	18/01/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	חתכי אורך, גליון 4	12: 40 08/07/2024	הנא ח'טיב	18/01/2024	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	חתכים טיפוסיים תיאום מערכות, גליון 5	08: 55 08/09/2024	הנא ח'טיב	06/09/2024	1	1: 100	רקע	תנועה
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות	09: 00 08/09/2024	הנא ח'טיב	15/02/2024	50		רקע	תנועה
לא		13: 39 16/06/2024	יורם וגשל	13/06/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 40 16/06/2024	יורם וגשל	21/11/2023	17		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט ניקוז	10: 34 09/09/2024	ענבל אברהם	09/09/2024	1	1: 2000	רקע	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז- חוברת	10: 34 09/09/2024	ענבל אברהם	09/09/2024	46		רקע	ניקוז
לא	סקר גיאולוגי הנדסי	09: 15 12/06/2022	אורי דור	11/08/2020	30		רקע	סקר גיאולוגי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	09: 55 17/06/2024	טובי אלפנדרי	17/06/2024	18		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט ביוב	15: 22 23/06/2024	ענבל אברהם	16/06/2024	1	1: 2000	רקע	ביוב
לא	תשריט מים	15: 22 23/06/2024	ענבל אברהם	16/06/2024	1	1: 2000	רקע	מים
לא	נספח מים ביוב-חוברת	15: 13 30/06/2024	ענבל אברהם	30/06/2024	18		רקע	תשתיות
לא	תכנית פיתוח כללית. גליון 1	10: 30 26/08/2024	רקפת סיני	25/08/2024	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	תכנון פארק ושצ"פים. גליון 2	10: 32 26/08/2024	רקפת סיני	25/08/2024	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי כולל הדוח האקולוגי	11: 40 08/07/2024	אלדד שרוני	26/06/2024	86		רקע	סביבה ונוף
לא		15: 19 16/06/2024	ענאן בטחיש	11/06/2024	1	1: 1250	רקע	חשמל
לא	מצב סטטוטורי מאושר	15: 21 16/06/2024	ענת פיק	15/02/2024	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630666	04-8643070	minad@mo ch.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ענת פיק		ענת פיק - אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	43	04-9831992		pickarc2@gm ail.com
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל אברהם	מסד	מסד		04-6778733		inbaleng@g mail.com
	אקולוג	מנחם אדר		מנחם אדר יעוץ אקולוגי וגישור סביבתי	חדרה	עין גדי (1)	7	04-6899722		menachem.ad ar@gmail.co m
חברה	יועץ	טובי אלפנדרי		פתרונים תכנון אסטרטגי	רמת ישי	(2)		04-6519465		toviafandari @gmail.com
מהנדס	יועץ	ענאן בטחיש	063669	ענאן בטחיש מהנדס חשמל בע"מ	נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563		anan@bathis h.info

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיאולוג	אורי דור		אורי דור גיאולוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	בית קשת		04-9982205		ory@orydor.com
	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(3)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagshal@gmail.com
	יועץ תחבורה	הנא ח'טיב	19285633	משרד בשיר עבד אלראזק בע"מ	נצרת	רח 2005	2	04-6573174		hana@basheer.co.il
	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אור	נתניה	הבונים	22	09-8653065	09-8650086	yariv@ofek-air.com
אדריכל נוף	אדריכל	רקפת סיני	2821464	ארא (א)	ירושלים	רבי בנימין	4	04-6476090		rakefet.ara@gmail.com
	שמאי	ענאן סלאמה	1695	פסיפס שמאות מקרקעין ותכנון ערים בע"מ	נוף הגליל	מעלה יצחק	19	04-6551560	04-6452429	office@pciph.as.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני	512739053	אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@esharony.co.il

(1) כתובת : עין גדי 7/32.

(2) כתובת : ת.ד. 945.

(3) כתובת : ד.ג. חפר.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אכסון מלונאי	אכסון מלונאי המתאפשר במסגרת זכויות הבניה כחלק מבית המגורים, בהתאם להנחיות משרד התיירות. שטחה של כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו תכנון זמין מונה הדפסה 54 בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארחת כגון ממ"ד, חניה וכו' 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
יחידת מיקרו Micro	יחידת דיור קטנה מאוד. דירה אשר שטחה הוא 30 עד 55 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.
מגרש יורד	מגרש הנמצא בצידו הנמוך של הרחוב.
מגרש עולה	מגרש הנמצא בצידו הגבוה של הרחוב.
שימוש משני למגורים	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסחר שכונתי מצומצם כגון בתי קפה ומסעדות בהיקפים מצומצמים, פעוטונים, מספרות, מרפאות וכיוצ"ב המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים ובתנאי שהיקפם אינו עולה על 20% מזכויות הביניה למגורים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הרחבת הישוב סמייע ב- 637 יח"ד בשכונה חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד משטח ללא תכנון מפורט לתכנון מפורט בייעוד מגורים, מוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, פארק, שטח פתוח לשיקום נופי, רצועות תשתיות ודרכים.
- הקצאת שטח לייעוד מגורים לצורך בניית שכונת מגורים חדשה בשטחים שמצפון מזרח ליישוב הקיים לצורך בניית 637 יחידות דיור (537 יח"ד + 100 יחידות מיקרו) בצפיפות נטו ממוצעת של 6 יח"ד/ד' (ללא יחידות המיקרו ו-7 יח"ד/ד' כולל יחידות המיקרו).
- הקצאת שטח לייעוד מבנים ומוסדות ציבור, לצורך בניית מוסדות ציבור וחינוך לשירות השכונה החדשה ולמוסדות חינוך הקיימים בשטח.
- הקצאת שטח לקריית חינוך לשירות כלל הישוב.
- הקצאת שטח לייעוד שטחים ציבוריים פתוחים עבור גינות ציבוריות וגני משחקים לשימוש תושבי השכונה.
- הקצאת שטח שבתחומו עובר ציר נחל (ערוץ נחל פקיעין) לייעוד פארק כלל יישובי תוך שילוב ציר הנחל בתחומו וקליטת והשהיית הנגר העילי.

7. הקצאת שטח לדרכים ולחניות ציבוריות ופרטיות.

8. מתן הוראות לבינוי ופיתוח למגורים ולבניית מוסדות ציבור.

9. מתן הנחיות נופיות וסביבתיות לרבות הנחיות להקמת מעברים אקולוגיים ליצירת תנאים לשמירה על רצף שטחים פתוחים הגובלים בשכונה.

10. חיבור השכונה החדשה בשלושה חיבורים למערכת הדרכים הקיימת והוספת חיבור צפוני לכביש 8655.

11. הקצאת רצועות ירוקות למעבר תשתיות.

12. ביטול קו מתח גבוה החוצה את הישוב והעתקתו לתוואי תת קרקעי בתחומי התכנית בלבד.

13. ביטול וניתוק קו מקורות קיים בשטח התכנית והעתקתו לתחומי שטחי הציבור המוצעים בתכנית.

14. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה/הפקעה.

15. קביעת הוראות לשמירה ולטיפוח עצים וערכי טבע.



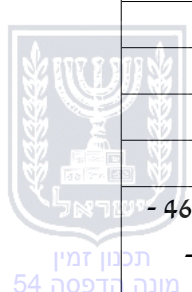
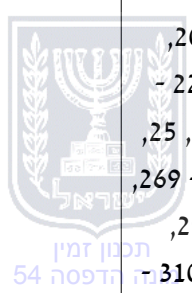
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	10, 1000, 11, 1101 - 1119, 12, 1201 - 1219, 13, 1301 - 1323, 14 - 20, 208, 209, 21, 210 - 219, 22, 220 - 222, 225 - 239, 243 - 247, 249, 25, 250 - 259, 26, 260 - 265, 267 - 269, 27, 270 - 275, 28, 281 - 289, 29, 290, 30, 3000, 31, 309 - 310, 319, 32, 320 - 323, 329 - 330, 33, 339 - 340, 34, 349 - 350, 35, 359 - 360, 36, 369 - 370, 37, 379 - 380, 38, 389 - 390, 39, 394 - 4000, 43 - 47, 49, 50, 503 - 509, 51, 512 - 516, 52, 527 - 529, 53, 530 - 534, 536, 537, 54, 55, 551 - 557, 56 - 65, 67 - 75, 8, 81 - 90, 9, 89 -
מבנים ומוסדות ציבור	1401, 401 - 404
שטח ציבורי פתוח	1610, 602, 604 - 606, 610 - 618, 624, 627, 635, 636
פארק / גן ציבורי	1601 - 1608
ככר עירונית	901
מרכז תחבורה	902
דרך מאושרת	701, 709
דרך מוצעת	1801 - 1804, 801, 803 - 807, 809 - 830, 832, 836, 837, 840
שביל	1501 - 1504, 451 - 458, 460, 462 - 464, 468 - 473, 608, 651 - 659, 661, 662, 808
רצועת תשתיות	465 - 467, 835
מגורים ומסחר	2000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	709
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	823, 828
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	פארק / גן ציבורי	1608
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	709
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	823
גבול שטח שיפוט	פארק / גן ציבורי	1604, 1608
גבול שטח שיפוט	רצועת תשתיות	467
דרך / מסילה לביטול	מגורים	527 - 532
דרך / מסילה לביטול	שביל	473
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	832, 836
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	537
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	2000
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	404
חזית מסחרית	מגורים	1000, 4000, 503
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	2000
חזית מסחרית	רצועת תשתיות	465, 466
חניה	דרך מוצעת	1801, 1803, 1804, 805, 806, 809, 814, 815, 817 - 822, 825, 827

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים	10, 11, 1101 - 1119, 12 - 22, 25 - 39, 43, 47 - 49, 65, 67 - 75, 81 - 89, 9, 90
טיפול נופי	דרך מוצעת	813, 823, 825
טיפול נופי	מגורים	1302, 1304, 1306, 1310, 1311, 1320, 1321, 3000
טיפול נופי	פארק / גן ציבורי	1605 - 1608
טיפול נופי	שביל	1501
ציר	דרך מוצעת	811
ציר	מרכז תחבורה	902
ציר	רצועת תשתיות	465, 466
ציר	שביל	662
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1801 - 1804, 801, 803 - 807, 809 - 827, 829, 832, 836, 837, 840
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1401, 401 - 404
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	10, 11, 1100 - 1119, 12, 1201 - 1219, 13, 1301 - 1323, 14 - 20, 208, 209, 21, 210 - 219, 22, 220 - 222, 225 - 239, 243 - 247, 249, 25, 250 - 259, 26, 260 - 265, 267 - 269, 27, 270 - 275, 28, 281, 29, 289 - 290, 30, 3000, 301 - 309, 31, 310 - 319, 32, 320, 323 - 329, 33, 330 - 339, 34, 340 - 349, 35, 350 - 359, 36, 360 - 369, 37, 370, 38, 379 - 380, 389 - 390, 39, 394 - 4000, 43 - 47, 49, 50, 503 - 509, 51, 512 - 516, 52, 527 - 529, 53, 530 - 534, 536, 537, 54, 55, 551 - 557, 56 - 65, 67, 75, 81, 8, 89, 9, 90
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	2000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מרכז תחבורה	902
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	1601 - 1608
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	466, 467, 835
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	1501 - 1504, 451, 458 - 462, 460, 464, 468, 470, 473 - 477, 608, 651 - 654, 656, 659 - 661, 662, 808
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1610, 602, 604 - 606, 610, 611, 613 - 618, 624, 627, 635, 636



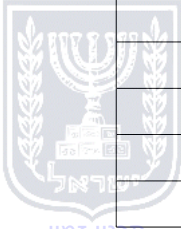
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.48	3,950	דרך מאושרת
1.13	3,020	חקלאי
4.23	11,275	מבנים ומוסדות ציבור
92.74	247,500	שטח ללא ייעוד מפורט
0.42	1,120	שצ"פ
100	266,865	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.28	3,411.28	דרך מאושרת
24.96	66,384.28	דרך מוצעת
0.16	415.65	ככר עירונית
15.69	41,723.54	מבנים ומוסדות ציבור
33.45	88,947.83	מגורים
0.62	1,649.96	מגורים ומסחר
0.57	1,503.1	מרכז תחבורה
13.67	36,365.01	פארק / גן ציבורי
1.38	3,668.89	רצועת תשתיות
3.23	8,578.41	שביל
5	13,296.53	שטח ציבורי פתוח
100	265,944.46	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. מסחר בעל אופי שכונתי כגון בתי קפה ומסעדות, מספרות, מרפאות וכיוצ"ב.</p> <p>ד. שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מעונות יום וגני ילדים.</p> <p>ה. אכסון מלונאי.</p> <p>ו. תאי שטח 8-22, 25-39, 43-47, 49-65, 67-75, 81-90, 1101-1119 ישמשו אך ורק לחניית פרטיות לשירות מגרשי המגורים בהתאמה (לדוגמא: תא שטח 8 משויך למגרש מגורים בתא שטח 208).</p> <p>ז. תאי שטח 1000 ו-4000 : מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מרווחי בניה:</p> <p>1. מרווחי הבנייה יהיו בהתאם לנספח קווי הבניין המחיב.</p> <p>2. קיר מבנה במרווח צידי הבנוי במרווח הקטן מ-2.7 מ' יהיה אטום ויותר רק פתחי אוורור (וונטות) וחלונות עליונים או כל פתרון אחר שיאושר ברשות רישוי.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>שימוש משני כמפורט בסעיף 4.1.1 (ב-ג) (להלן שימוש משני) :</p> <p>1. שימושים משניים ימוקמו במפלס הכניסה בחזית הפונה לרחוב בקו אפס.</p> <p>2. שטח השימוש המשני יכלל במניין הזכויות המותרות לבנייה במגרש ולא יעלה על 20% מהשטח המותר לבנייה במגרש.</p> <p>3. שילוט יותר רק על גבי חזית המבנה.</p> <p>4. מימוש הבנייה במפלס הרחוב, למטרות שימוש משני או שימוש למגורים הינו מחייב. לא תותר הפניית חזית קומת עמודים מפולשת פתוחה או חנייה פתוחה לכוון הרחוב.</p> <p>5. תתקיים הפרדה בכניסות בין מגורים לשימוש המשני.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>1. במגרשים עולים- קומות 3 ו-4 ייבנו בנסיגה מחזית קדמית של לפחות 2.5 מ' מגבולות הקומות שמתחתיהן לקבלת בינוי מדורג המשלב מרפסות.</p> <p>2. מפלס הכניסה הראשית לבניין (מפלס השימוש המשני) במגרש עולה ובמגרש יורד יהיה כמפלס המדרכה הגובלת בנקודה הגבוהה בפינת המגרש.</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>תאי שטח 1000 ו-4000</p> <p>1. תתקיים הפרדה בכניסות בין מגורים לשימוש המשני הנוסף לתעסוקה ולמסחר.</p> <p>2. לא תותר המרת שטחי בנייה עיקריים משימוש מסחר לשימוש אחר שאינו עונה להגדרת חזית פעילה.</p> <p>3. הוראות נוספות למגרש 1000</p> <p>3.1 קומת המסחר תבנה במפלס הרחוב העליון הגובל ברחבת הורדת תלמידים.</p> <p>3.2 מפלס קומת המסחר יותאם למפלס המדרכה הגובלת.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים</p> <p>3.3 קומות שמתחת למפלס קומת המסחר ייבנו בנסיגה מקיר המצוק. 3.4 קומת קרקע במפלס כביש 12 מיועדת לחנייה. חזית החנייה הפונה לרחוב תסגר בקיר אטום או מחורר (משרביה).</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, ודת. 2. מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 3. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' בתוך רצועת 3 מטרים מגבול המגרש. 4. תותר הצבת מתקנים לאיסוף אשפה, מתקני איסוף למיחזור והתקנת מתקנים ומערכות תשתית ציבוריות.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>אדריכלות</p> <p>1. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא ייכלל במניין שטחי הבנייה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים. 2. תכנון נופי של מבנה ציבור במגרש 402 יאפשר חיבור אל השצ"פ בשני מפלסים שונים- כדוגמת הנספח הנופי.</p>
<p>ב</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני הציבור יתוכננו כך שיהוו ככל הניתן מבנים קהילתיים רב-שימושיים, המאפשרים שימושים בחצרות ובמתקנים עבור הציבור הרחב בימים ובשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים. 2. הבינוי יתוכנן בבניה מפורקת ומדורגת משולבת בטרסות, בחצרות פנימיות, מרפסות וגגות מרוצפים ומגוננים המתחברים לקרקע טבעית בהתאמה לשיפועי הקרקע.</p>
<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי. 3. תשתיות תת קרקעיות. 4. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי. 5. מתקני מיחזור.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח ביעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. 2. לא תותר חנייה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. 3. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח. 4. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא ייכלל במניין שטחי הבנייה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>5. הצמחייה תורכב ממיני צמחים מקומיים המתאימים לאזור המתוכנן. יתוכנן גינון אקולוגי והצבת ריהוט ומתקני רחוב ופחי אשפה, כל זאת בהיוועצות עם אקולוג.</p> <p>6. שטחי הגינון יהיו נמוכים מהשבילים על מנת למקסם קליטת נגר וצמצום העברת עודפים למערכת הניקוז של היישוב.</p> <p>7. בשצ"פ 610 - תכניות הפיתוח יכללו קטע חורש קיים לשימור, בהתאם לסקר שימור העצים, עם שילוב שבילים וחיבור אל מתחם החינוך. שימור העצים יעשה בליווי של אגרונום.</p>
<p>4.4</p>	<p>פארק / גן ציבורי</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.4.1</p>	<p>1. פארק כלל יישובי המשלב בתחומו חורש טבעי לשימור, יער נטע אדם לטיפוח, שטחי חקלאות (מטעי זיתים) ואת ערוץ נחל פקיעין העובר בתחומו.</p> <p>2. תותר המשך פעילות חקלאית קיימת, מטעים, כרמים, רעית צאן, דרכים למעבר רכב חקלאי.</p> <p>3. לא תותר בנייה בשטח זה למעט מתקני משחק, מתקני כושר, מיזמים קהילתיים, אזורי פיקניק, אזורי התאספות לקהל ומיצללות.</p> <p>4. מעבר תשתיות ציבוריות.</p> <p>5. בשטח זה תותר הכשרת שבילי מטיילים להולכי רגל ושביל אופניים.</p> <p>6. חנייה (בכפוף להוראות פרק 6).</p> <p>7. ניקוז וניהול מי נגר.</p> <p>8. תאי שטח 1605-1608: שטח זה ישמש לשיקום נופי בין שטחי הפיתוח למגורים לבין תוואי קרקע טבעית ולהסדרת מעבר דרכים חקלאיות קיימות.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל עבודה באזור זה תעשה תוך שימור עצי חורש טבעי כמפורט בסעיף 6.5 שמירה על עצים בוגרים.</p> <p>עבודות הפיתוח והגינון יעשו ע"פ הוראות פיתוח בסעיף 6.4.</p> <p>הצמחייה תורכב ממיני צמחים מקומיים המתאימים לאזור המתוכנן. יתוכנן גינון אקולוגי והצבת ריהוט ומתקני רחוב ופחי אשפה, כל זאת בהיוועצות עם אקולוג.</p> <p>שטח החנייה בפארק יוגבל ל-5% משטח הפארק.</p> <p>בשטח הפארק ינטעו עצים במרחק מקסימאלי של 8 מטרים זה מזה.</p> <p>בשטח הפארק- ערוץ נחל פקיעין ישאר פתוח ולאורכו ישולבו פתרונות של ניהול נגר וקליטת ניקוז מכלל השכונה.</p> <p>תתוכנן מערכת של סכרים מקומיים לאורך תוואי הנחל עם פתרונות שהייה וחילחול כמפורט בסעיף ניהול מי נגר 6.10.</p> <p>חורש טבעי הקיים בשטח הפארק יטופח ושולב בתכנון הפארק.</p> <p>שטח הפארק הגובל בדרכים מוצעות-</p> <p>תימוך הדרכים המוצעות יהיה במסגרת הפיתוח הנופי של הפארק ותכנונו יקבע בתכנית הפיתוח. לא יותר שפך עפר.</p> <p>תא שטח 1604-</p> <p>שטח זה ישמר במצבו הטבעי וללא גידור לשמירת קישוריות המסדרון האקולוגי מזרח מערב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.4</p>
<p>תאי שטח 1605-1608 בייעוד פארק/גן ציבורי עם הוראות נוספות טיפול נופי</p> <p>1. בשטחים אלה ישולבו שטחים לחלחול והשהיית מי נגר לטיפול וצמצום הסחף והזרימה מהמדרונות בעזרת יצירת כיסי שתילה ונטיעה והפניית נגר אל השטחים הפתוחים.</p> <p>2. תאי שטח 1605, 1606 -</p> <p>שטחים אלה יתוכננו בהתייחס לתכנון המפורט של מגרשי המגורים וחיבור לטופוגרפיה הקיימת. יעשו פעולות פיתוח ושיקום נוף בהתאם לתצורת הנוף והסביבה הטבעית תוך שימור צמחיית חורש טבעי ושימוש בשתילה ונטיעת צמחית בר מקומית.</p> <p>בשטחים בהם לא נדרש שיקום/טיפול נופי- תותר המשך פעילות חקלאית קיימת, מטעים, כרמים, רעית צאן, דרכים למעבר רכב חקלאי ושמירה על חורש קיים.</p> <p>3. תאי שטח 1607, 1608 -</p> <p>שטח זה יתייחס לשטח הפתוח ולתכנון המפורט של הדרך הגובלת. יעשו פעולות פיתוח ושיקום נוף בהתאם לתצורת הנוף והסביבה הטבעית תוך שימור צמחיית חורש טבעי ושתילה ונטיעת צמחי בר מקומיים.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>כל עבודה ו/או פיתוח/תכנון ו/או בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל יהיו בתאום ובאישור חברת נתיבי ישראל.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט לביצוע, ייעשה רק לאחר השלמת תכנית גבהי המגרשים הצמודים לדרך ע"י אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים ע"י מהנדס הוועדה המקומית. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים.</p> <p>2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p> <p>3. רוחב מדרכה מינימאלי לא יפחת מ-2 מטרים בסמוך לחניית ניצבות, ורוחב מינימלי של 2.5 מ' במדרכות המשלבות רצועת הליכה ורצועת נטיעות.</p> <p>4. נטיעות וגינון במרחב הציבורי יהיו בדגש של עצים עם תשתית צל ונוף רחב, בית הגידול לעצים יהיה מיטבי המאפשר התפתחות שורשים אופטימלית במינימום של 7 מ"ק אדמה לעץ יחיד. ינטעו עצים במרחק מקסימאלי של 8 מטרים זה מזה.</p> <p>5. תכנון מפורט לביצוע של צמתים המתחברים לדרכים ארציות יהיה בתיאום עם החברה המנהלת את הדרך.</p>	



תכנון זמין
מנהל תדפיסה 54



תכנון זמין
מנהל תדפיסה 54



תכנון זמין
מנהל תדפיסה 54

4.7	רצועת תשתיות
4.7.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> בשטח זה תותר העברת תשתיות ציבוריות. בשטח זה תותר הכשרת שבילים להולכי רגל. בתאי שטח 466, 465 תותר התווית דרך לתחזוקת קווי ביוב ותשתיות.
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לאחר ביצוע העברת התשתיות, השטח ישוקם נופית באופן שיאפשר גישה לצורך תחזוקת התשתיות ויצמצם את הפגיעה הנופית הסביבתית בשטח. בתא שטח 467, המהווה חלק מהמעבר האקולוגי בפועל, ישמר רצף התנועה עבור בעלי החיים. מפלסי הפיתוח בעת תכנון השיקום הנופי יתוכננו בהתאם.</p>
4.8	מגורים ומסחר
4.8.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגורים מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> תתקיים הפרדה בכניסות בין מגורים לשימוש המשני הנוסף לתעסוקה ולמסחר. לא תותר המרת שטחי בנייה עיקריים משימוש מסחר לשימוש אחר שאינו עונה להגדרת חזית פעילה. הוראות נוספות למגרש 2000 <ol style="list-style-type: none"> השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע בשתי הקומות הראשונות, עם גישה למפלס הכיכר העירונית בתא שטח 901, ללא מכשול או גידור ביניהם. לשטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים. נטיעות, גינון, ריצוף. תשתיות תת קרקעיות. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה (ובתנאי שלא יחסום את המעבר, ראה הוראות להלן).
4.9.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> לאחר ביצוע העברת התשתיות, השטח ישוקם נופית באופן שיאפשר גישה לצורך תחזוקת התשתיות. תותר הצבת ריהוט רחוב בתנאי שלא יחסום את המעבר בשביל ויוותרו 2 מ' לפחות.
4.10	ככר עירונית
4.10.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מדרכות, רחבות מרוצפות מצללות



4.10	ככר עירונית
	<p>3. פרגולות</p> <p>4. אלמנטים פיסוליים ו/או אלמנטים של מים כגון מזרקות לפעילות משחק ברחבות מרוצפות</p> <p>5. מתקני משחק</p> <p>6. תאורת רחוב</p> <p>7. שילוט וריהוט רחוב</p> <p>8. מתקני איסוף אשפה</p> <p>9. גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות</p> <p>10. מתקני חנייה לאופניים</p>
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הכיכר העירונית תתוכנן בהתייחס לחזית המסחרית בתא שטח 2000 הפונה אל הכיכר.</p> <p>2. הכיכר תפותח במפלס המדרכה, ללא הפרשי גבהים וללא גידור.</p> <p>3. הכיכר תתוכנן כך שמחצית משטחה יוצלל ככל הניתן בתוך 10 שנים באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>4. על מצללות ויריעות הצללה בייעוד זה לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p> <p>5. לא יותרו חניות עיליות בשטח הכיכר.</p>
4.11	מרכז תחבורה
4.11.1	שימושים
	<p>1. מסוף תחבורה ציבורית.</p> <p>2. תחנות היסעים מקורות לטובת העלאת והורדת נוסעים.</p> <p>3. מצללות ופרגולות.</p> <p>4. נטיעות עצים וגינון.</p>
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. מרכז התחבורה יתוכנן בצורה נוחה בטיחותית ונגישה לציבור ותוך מזעור ההשפעות הסביבתיות של המסוף על השימושים הרגישים. תשמר נגישות מיטבית להולכי רגל בין מסוף התחבורה לקריית החינוך הסמוכה.</p> <p>2. נטיעות יעשו בהתאם לסעיף 6.4 הוראות פיתוח ס"ק 1 נטיעות במרחב הציבורי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת					
					מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
	13		60	3120	0	0	(1) 320	(1) 2800	1600			מבנים ומוסדות ציבור
0	4	14	60	2250	0	0	300	1950	(2) 1500			מבנים ומוסדות ציבור
1	(1) 4	14	60	19000	0	0	(1) 2500	(1) 16500	(2) 12000	בית ספר אחוה		מבנים ומוסדות ציבור
2	(1) 4	16	50	39800	0	0	(1) 4800	(1) 35000	(2) 24000	קרית חינוך		מבנים ומוסדות ציבור
2	(1) 2	8	60	1000	0	0	(1) 100	(1) 900	500			מבנים ומוסדות ציבור
	(3) 1			500	0	0	50	450			מסחר	מגורים
		16		3740	900	1968	200	672			מגורים	מגורים
(5) 5	(4) 3	13	93	4240	900	1968	250	1122	835		<סך הכל>	מגורים
	1			1465	0	0	120	1345			מסחר	מגורים ומסחר
		24		5847	3000	0	600	2247			מגורים	מגורים ומסחר
(7) 2	(6) 6	22	88	7312	3000	0	720	3592	1650		<סך הכל>	מגורים ומסחר
(7) 1	5	20	90	2170	620	0	250	1300	724			מגורים
				450	0	0	50	400			מסחר	מגורים
		10		2250	700	0	250	1300			מגורים	מגורים
1	5	19	87	2700	700	0	300	1700	704		<סך הכל>	מגורים
2	(1) 3	11	(8) 65	650	85	253	40	272	(2) 395	מגרשים יורדים (רחב)	234, 231	מגורים
2	(1) 3	11	(8) 65	650	85	253	40	272	(2) 395	מגרשים יורדים (רחב)	,214 - 209, 233, 232, 239 - 235, 251 - 249, 264 - 260	מגורים



תכנון זמין מונה הדפסה 54



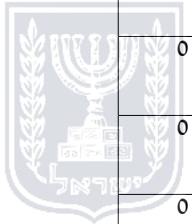
תכנון זמין מונה הדפסה 54

תכנית מס': תמל/1117 - שם התכנית: סמיע, הרחבה צפון מזרחית

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
2	3 (1)	11	2	65 (8)	650	85	253	40	272	(2) 350	מגרשים יורדים (צר)	221 - 215, 245, 244 - 1210, 252 1212	מגורים
2	3 (1)	11	4 (9)	65 (8)	650	85	253	40	272	(2) 350	מגרשים יורדים (צר)	243	מגורים
2	3	11	2	65	650	85	253	40	272	(2) 350	מגרשים יורדים (רחב)	289 - 285, 1209 - 1201 1219 - 1215	מגורים
2	3	11	4 (9)	65	650	85	253	40	272	(2) 350	מגרשים יורדים (רחב)	290	מגורים
2	3	11	2	62	802	92	252	185	273	(2) 350	מגרשים יורדים מכביש מאושר	551	מגורים
2	3	11	2	62	805	92	252	185	276	(2) 350	מגרשים יורדים מכביש מאושר	557 - 554	מגורים
2	3	11	4 (9)	62	805	92	252	185	276	(2) 350	מגרשים יורדים מכביש מאושר	553, 552	מגורים
0	4	16	2	73	649	0	0	122	527	(2) 345	מגרשים עולים (רחב)	303, 302, 382 - 380 516 - 513	מגורים
0	4	16	4 (9)	73	649	0	0	122	527	(2) 345	מגרשים עולים (רחב)	383 - 301, 389, 386 512	מגורים
0	4	16	2	60	649	0	0	122	527	(2) 350	מגרשים עולים (צר)	316, 313, 326 - 323, 338 - 333, 350 - 340 368 - 363	מגורים
0	4	16	4 (9)	60	649	0	0	122	527	(2) 350	מגרשים עולים (צר)	315, 314, 320 - 317 359 - 355	מגורים
0	4	16	2	60	649	0	0	122	527	(2) 350	מגרשים עולים (צר)	379 - 377, 509 - 503, 1315 - 1309 1319, 1318	מגורים
0	4	16	4 (9)	60	649	0	0	122	527	(2) 350	מגרשים עולים (צר)	388, 376 - 1320, 390 1323	מגורים



תכנון זמין מונה הדפסה 54



תכנון זמין מונה הדפסה 54

תכנית מס': תמל/1117 - שם התכנית: סמיע, הרחבה צפון מזרחית

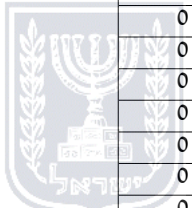
מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות						עיקרי
0	4	16	2	60	647	0	0	122	525	277	מגרשים עולים (צר)	1305, 1304	מגורים
0	4	16	2	73	649	0	0	122	527	303	מגרשים עולים (צר)	304	מגורים
2	2	11	2	65	401	68	158	18	157	350		1213	מגורים
2	2	11	2	65	401	68	158	18	157	350		1214	מגורים
0	4	16	2	73	493	0	0	125	368	413		1301	מגורים
0	4	16	2	73	493	0	0	125	368	414		1302	מגורים
0	4	16	2	73	492	0	0	125	367	416		1303	מגורים
0	4	16	2	73	471	0	0	120	351	330		1306	מגורים
0	4	16	2	65	471	0	0	120	351	345		1307	מגורים
0	4	16	2	65	471	0	0	120	351	354		1308	מגורים
0	4	16	2	65	477	0	0	130	347	350		1316	מגורים
0	4	16	2	65	476	0	0	130	346	350		1317	מגורים
2	2	11	2	65	450	74	194	20	162	366		208	מגורים
2	2	11	2	65	518	91	221	21	185	350		222	מגורים
2	2	11	2	65	518	91	221	21	185	360		225	מגורים
2	2	11	2	65	518	91	221	21	185	360		226	מגורים
2	2	11	2	65	519	91	222	21	185	386		227	מגורים
2	2	11	2	65	519	91	222	21	185	377		228	מגורים
2	2	11	2	65	547	97	226	23	201	383		229	מגורים
2	2	11	2	65	547	97	226	23	201	388		230	מגורים
2	2	11	2	65	412	68	175	18	151	322		246	מגורים
2	2	11	2	65	412	68	175	18	151	334		247	מגורים
2	2	11	2	65	541	66	240	20	215	455		253	מגורים
2	2	11	2	65	542	66	240	20	216	350		254	מגורים
2	2	11	2	65	478	66	212	20	180	350		255	מגורים
2	2	11	2	65	478	66	212	20	180	350		256	מגורים
2	2	11	2	65	461	66	196	18	181	380		257	מגורים
2	2	11	2	65	585	77	282	31	195	446		258	מגורים
2	2	11	2	65	585	77	282	31	195	415		259	מגורים
2	2	11	2	65	349	68	133	18	130	288		265	מגורים
2	2	11	2	65	489	68	223	18	180	359		267	מגורים
2	2	11	2	65	489	68	203	18	200	359		268	מגורים
2	2	11	2	65	512	68	227	18	199	360		269	מגורים
2	2	11	2	65	518	80	222	20	196	360		270	מגורים
2	2	11	2	65	518	80	222	20	196	359		271	מגורים
2	2	11	2	65	519	80	222	20	197	409		272	מגורים

תכנית מס': תמל/1117 - שם התכנית: סמיע, הרחבה צפון מזרחית

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						
2	2	11	2	65	536	68	200	18	250	400	273	מגורים	
2	2	11	2	65	516	68	221	18	209	399	274	מגורים	
2	2	11	2	65	538	82	218	28	210	365	275	מגורים	
2	2	11	2	65	484	68	198	28	190	353	281	מגורים	
2	2	11	2	65	484	68	198	28	190	350	282	מגורים	
2	2	11	2	65	484	68	198	28	190	350	283	מגורים	
2	2	11	2	65	484	68	198	28	190	350	284	מגורים	
0	4	16	2	65	594	0	0	140	454	421	305	מגורים	
0	4	16	2	65	598	0	0	150	448	436	306	מגורים	
0	4	16	2	65	578	0	0	160	418	454	307	מגורים	
0	4	16	2	65	578	0	0	160	418	356	308	מגורים	
0	4	16	2	65	543	0	0	140	403	394	309	מגורים	
0	4	16	2	65	543	0	0	140	403	397	310	מגורים	
0	4	16	2	65	526	0	0	140	386	381	311	מגורים	
0	4	16	2	65	593	0	0	146	447	424	312	מגורים	
0	4	16	2	65	612	0	0	153	459	446	327	מגורים	
0	4	16	2	65	612	0	0	153	459	446	328	מגורים	
0	4	16	2	65	592	0	0	140	452	435	329	מגורים	
0	4	16	2	73	666	0	0	140	526	499	330	מגורים	
0	4	16	2	65	438	0	0	110	328	334	331	מגורים	
0	4	16	2	73	500	0	0	140	360	316	332	מגורים	
0	4	16	2	65	473	0	0	120	353	347	339	מגורים	
0	4	16	2	65	532	0	0	140	392	350	351	מגורים	
0	4	16	2	65	532	0	0	140	392	350	352	מגורים	
0	4	16	2	65	532	0	0	140	392	350	353	מגורים	
0	4	16	2	65	532	0	0	140	392	360	354	מגורים	
0	4	16	2	73	517	0	0	140	377	469	360	מגורים	
0	4	16	2	65	517	0	0	140	377	350	361	מגורים	
0	4	16	2	65	553	0	0	140	413	403	362	מגורים	
0	4	16	2	65	584	0	0	150	434	350	369	מגורים	
0	4	16	2	65	491	0	0	127	364	381	370	מגורים	
0	4	16	2	65	491	0	0	127	364	380	371	מגורים	
0	4	16	2	65	491	0	0	127	364	380	372	מגורים	
0	4	16	2	65	498	0	0	128	370	371	373	מגורים	
0	4	16	2	65	492	0	0	140	352	352	374	מגורים	
0	4	16	2	65	492	0	0	140	352	351	375	מגורים	
0	4	16	2	65	528	0	0	140	388	333	387	מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	4	16	2	65	353	0	0	101	252	280		מגורים
0	4	16	2	65	353	0	0	101	252	280		מגורים
0	4	16	2	65	353	0	0	101	252	212		מגורים
0	4	16	2	65	353	0	0	101	252	208		מגורים
0	4	16	3	73	791	0	0	204	587	584		מגורים
0	4	16	3	73	792	0	0	205	587	584		מגורים
0	4	16	2	73	792	0	0	205	587	491		מגורים
0	4	16	3	73	792	0	0	205	587	584		מגורים
0	4	16	3	73	792	0	0	205	587	584		מגורים
0	4	16	4	73	792	0	0	205	587	678		מגורים
0	4	16	2	73	606	0	0	140	466	354		מגורים
0	4	16	2	73	528	0	0	140	388	377		מגורים
2	2	11	2	73	564	80	230	20	234	315		מגורים
0	4	16	5	73	1200	0	0	320	880	949		מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. קוי בניין יהיו ע"פ נספח קוי בניין המהווה נספח מחייב במסמכי התכנית.
- ב. שטח לשימוש משני בכל מגרשי המגורים הנו רשות שאינה מחייבת. שטח זה יכלל במניין הזכויות המותרות לבנייה ולא יעלה על 20% מהשטח המותר לבנייה במגרש.
- ג. במגרשים ביעוד מגורים-
 1. הכניסה הקובעת לצורך חישוב גובה מבנה ומספר הקומות (מעל ומתחת) הנו הקומה שבמפלס הרחוב הגובל.
 2. גובה רכס הגג לא כולל סוכת גפנים.
 3. גובה מבנה מדוד מרצפה תחתונה ועד רכס מעקה הגג לא יעלה על 16 מ'.
- ד. במגרשים בהם לא צויין תוספת יחידות מיקרו ותותר דיורית אחת לכל יח"ד. מספר הדיוריות המקסימאלי הוא 437.
- ה. בייעודים שפורטו בסעיף חשמל (סעיף 6.8) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) רשאית הוועדה לצורך התאמת המבנה לקרקע טבעית להעביר קומה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהעביר זכויות הבניה בהתאמה.
- (2) גודל מגרש מינימלי.
- (3) שטחי המסחר יהיו בקומת הכניסה.

(4) קומת כניסה למסחר ומעליה 2 קומות מגורים.

(5) מגורים.

(6) מסחר בקומת הכניסה ומעל קומות המגורים.

(7) לחניה.

(8) שטח התכנית נגזר באחוזים משטח המגרש למגורים לא כולל חניה משוייכת ברחוב.

(9) 2 יחידות מתוך 4 יח"ד במגרש יהיו יחידות מיקרו. יחידת מיקרו אחת לכל יחידת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 1) תנאי בהליך הרישוי בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח". באישור מהנדס הועדה המקומית ניתן להחריג מתנאי זה תשתיות או בינוי אשר אינו צמוד לבינוי אחר. נספח 1: 500 (גרפי) יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
- 1.1 מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
 - 1.2 מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - 1.3 קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - 1.4 הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.
 - 1.5 פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות וכד'.
 - 1.6 שילוב אמצעים או מתקנים לניהול מי נגר.
 - 1.7 אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
 - 1.8 חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
 - 1.9 רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת.
 - 1.10 נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל בהתאם להוראות התכנית בסעיף 6.4 להלן, לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים וכן אמצעים לעמידה ביעד הצללה.
 - 1.11 מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
 - 1.12 תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה. יש לקבוע הוראות בינוי לאמצעי אצירה בהתאם למדיניות הרשות המקומית ובכפוף ולהנחיות הגורם הסביבתי המוסמך למניעת מטרדים.
 - 1.13 יש לבצע תאום עם הרשות לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה לעת עריכת תכנית תכנון לביצוע 1: 500.
 - 1.14 הצגת תכנית בינוי וביסוס העומדת בהתאמה לת"י 413 ולמפורט בסקר הגיאולוגי-הנדסי בתכנית זו, המדגיש רגישות ליציבות המדרון ולדרדור סלעים.
- 2) תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים:
- 2.1 קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - 2.2 חומרי גמר למבנים ולחיפוי החזיתות החיצוניות, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
 - 2.3 קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב.
- 3) תנאי בהליך הרישוי יהיה היוועצות עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- 4) תנאי בהליך הרישוי הוא צירוף מסמך להיתר הבניה המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד וזכויות הבנייה המותרים בתא השטח בהתאם לטבלה 5 לרבות במקרה של פיצול מגרשים.

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>5) תנאי בהליך הרישוי במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.</p> <p>6) תנאי בהליך הרישוי לגבי חלקות בגינן הוקצו מגרשי התמורה במיקום שונה מחלקת המקור יהיה הריסה ופינוי של המבנה בחלקת המקור.</p> <p>7) תנאי בהליך הרישוי במגרשי מוסדות ציבור יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת המראה את מיצוי כל זכויות הבניה במגרש ואישורה בוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת. תכנית הבינוי תתייחס למלא קיבולת הבנייה המותרת במגרש המיועד לבניה, ותציג את אופן העמדת המבנים בשטח, תכנון עקרוני של המבנים המוצג באמצעות תכניות חתכים חזיתות, פיתוח השטח הצמוד למבנה לרבות פתרון חניה וכל הסדרי התנועה הנדרשים, תחנות להסעות תלמידים בהתאם להנחיות משרד התחבורה, והצגת הקשר עם השטחים הציבוריים הגובלים.</p> <p>8) תנאי בהליך הרישוי לפיתוח הפארק יהיה אישור תכנית פיתוח מפורטת לביצוע לכל שטח הפארק שתאושר ע"י מהנדס היישוב ובוועדה המקומית.</p> <p>9) תנאים לתחילת עבודות פיתוח</p> <p>9.1 טרם ביצוע עבודות פיתוח יש לבצע סקר צמחים ובעלי חיים בהנחיית אקולוג ותבוצע עבודת העתקה/העברה של צמחים ובעלי חיים בהתאם לצורך.</p> <p>9.2 תוכן תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים.</p> <p>9.3 יבוצע איסוף צמחים וגיאופיטים טרם תחילת העבודות בשטחים המיועדים לפיתוח בהתאם למפרט שיוכן על ידי אקולוג ובליווי.</p> <p>9.4 שכבת הקרקע העליונה (top soil), במידה ותימצא ראויה, תשמש כקרקע לשיקום צמחי על פי הנחיית אדריכל הנוף. אדמה אשר יקבע שאינה ראויה תפונה לאתר מוסדר.</p>	

6.2	בינוי
<p>1. גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור מהנדס הרשות המקומית המוסמכת. כמו כן יתחייב דירוג קירות תמך מעל גובה של 4 מטרים, בין מגרשי המגורים ובמרחב הציבורי.</p> <p>2. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים: בכל מגרש תתבצע נטיעה של שני עצים לפחות.</p> <p>3. הפרדה בין שימושים מעורבים:</p> <p>3.1 במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. רעש.</p> <p>ב. מיקום אזורים מושכי קהל.</p> <p>ג. מפגעי תאורה.</p> <p>ד. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים.</p> <p>ה. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטריד למגורים.</p> <p>ו. הפרדת חדרי פסולת בין המגורים לשימושים אחרים.</p> <p>3.2 תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>4. הוראות לבניית חזית מסחרית:</p> <p>4.1 בתאי שטח בהם סומנה "חזית מסחרית" בתשריט חובה להקימה בהתאם להגדרות התכנית ל"חזית פעילה".</p> <p>4.2 השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה</p>	

- לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
- 4.3 לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.
- 4.4 בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בנוגע לזיקת הנאה בספרי המקרקעין).
- 4.5 קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב.
- 4.6 פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי.
- 4.7 פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 100 מ"ר תתאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי 500:1.
- 4.8 גודל ואטימות החנויות יוגבלו באופן הבא:
- א. לא יותרו חזיתות אטומות בחזית המבנה הפונה לרחוב.
- ב. לפחות 80% מאורך חזית מסחרית מבונה הפונה לרחוב תהיה שקופה (לא אטומה). הפחתה מאחוז זה תתאפשר באישור מהנדס הרשות המקומית.
5. הוראות להקמת סטיו/קולונדה:
- 5.1 תותר הקמת סטיו לאורך החזית המסחרית, בחזית הרחוב בקו בניין 0.
- 5.2 השטח שתחת הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.
- 5.3 בשטח שתחת הסטיו ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.
- 5.4 בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.
- 5.5 לסטיו יותר קו בנין צידי 0 מ', לצורך רציפות והמשכיות המסחר.
6. היתרי הבניה לבניינים הכוללים חזית מסחרית יינתנו בתנאים הבאים:
- 6.1 לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של הצללה בקנה מידה 1:50.
- 6.2 גובה רצפת המעבר הציבורי בקולונדה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח.
- 6.3 ריצוף המעבר הציבורי יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף.
7. מפלס הכניסה לבניין:
- גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המפלס הגבוה במדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבנן שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
8. חזית המגרש:
- מיקום חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יהיו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.
9. דיוריות:
- 9.1 בכל יחידות הדיור בכל תא שטח בהם מתאפשרים שימושי מגורים, יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים (דיורית) כהגדרתה בסעיף 1.9 לעיל.
- 9.2 אישור הדיוריות יתאפשר רק בדירות ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד).



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6.3

בינוי

המשך לסעיף 6.2-

10. קומות עמודים, מסדים, מרתפים וקומות חנייה :

10.1 קומת עמודים :

א. קומת העמודים תותר לצורך התאמת הבניין לשיפוע קרקע טבעית

ב. קומת עמודים, בין אם תיסגר ובין אם תישאר מפולשת תחשב כקומה בחישוב מניין הקומות המותרות

ג. לא יותרו קומות עמודים פתוחות ומפולשות במפלס הרחוב

10.2 מסדים :

מסדים יותרו לצורך התאמת הבניין לשיפוע קרקע טבעית. חלל המסד ייסגר מכל צדדיו בקירות.

קירות המסד ייבנו בבנייה קשה כהמשך למבנה המתוכנן או בנסיגה פנימה של עד 50 ס"מ, או

כחלק מקירות הפיתוח ומאותם חומרים. גובה המסד מדוד בכל נקודה ממישור פני קרקע

קיימת או חפורה לא יעלה על 1.8 מ'

10.3 מרתפים :

יותר מרתף הנוצר לצורך התאמת הבניין לקרקע טבעית ומהווה את החלק החפור בהמשך

לקומת עמודים. המרתף יהיה חפור מכל צדדיו למעט החזית הפונה לקומת העמודים ומותר

שיבלוט מעל קרקע טבעית לא יותר מ- 80 ס"מ. תותר פתיחת חלונות עליונים בחלקי המרתף

הבולטים מעל הקרקע. המרתף לא יכלל במניין הקומות המותרות.

6.4

פיתוח ונוף

1. נטיעות במרחב הציבורי :

א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי

רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.

ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.

ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי

ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים ולאורך הרחובות

המרכזיים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.

ד. במקרים חריגים אם אין ברירה אחרת, תותר הפחתה ו/או שינוי מסעיפים א-ב לעיל באישור

מהנדס הרשות ובמקרה שיוצג פתרון אפשרי אחר, ובלבד שיובטח שיינטעו עצים באופן שיבטיח

צל רציף. נטיעות העצים יבוצעו באופן שיבטיח בית גידול המתאים להתפתחות עצי צל בגודל

בינוני לפחות על פי הנחיות אגף יער ואילנות במשרד החקלאות. בכל מקרה עומק אדמה גננית

לא יפחת מ- 100 ס"מ.

2. גינון :

בתכנון צמחייה יש להקפיד להשתמש בצמחים מקומיים או אזוריים עמידים, מתאימים

לאקלים המקום, אשר הנם חסכוניים במים ומשתלבים בצמחייה המקומית. יינתן דגש על עצים

עם נוף רחב לתשתית צל.

3. מסלעות :

לא תותר בניית מסלעות.

4. קירות תומכים וטרסות הר מסורתיות :

א. הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות תמך ו/או

טרסות הר מסורתיות וקירות ניקיון.

ב. גובה קירות תומכים של מגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים ובין שני מגרשים יהיה בעדיפות

עד 2.0 מ'. כמו כן יתחייב דירוג של קירות תמך מעל גובה של 4 מטרים.



פיתוח ונוף	6.4
<p>ג. קירות תומכים ייבנו מאבן לקט בגוון האבן המקומית ו/או באבן גיר שבורה ריבועית או מבניה משנית. פוגות יעשו בגוון האבן. טרסות הר מסורתיות ייבנו באבן לקט מקומית. גובה הטרסות לא יעלה על 3 מ' ובמידה ויידרש תבנה טרסה נוספת במרחק שלא יקטן מ- 1.5 מ'. ד. קירות גדר- תתאפשר הקמת קירות גדר ו/או קירות ניקיון עד גובה 2 מ'. לא תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות מגרשים הגובלים בדרכים. הקמת גדר רשת תותר רק לאורך גבולות מגרש צדדיים ובתנאי שתילת צמחייה מטפסת לאורכה. לא תותר הצבת גדר תיל קוצני. 5. עבודות עפר :</p> <p>א. לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה/העתקה. ב. אדמת החישוף תישמר בשכבה של 50 ס"מ בהתאם לעומק הקרקע הקיימת. ג. במידה ונדרשת הוצאת סלעים, ישמרו הסלעים, על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום. ד. בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שייפגעו במהלך הבנייה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה מאושרת ובליווי אגרונום. 6. הממשק עם השטחים הפתוחים :</p> <p>א. יקבע חיץ ברור בין שטחי השכונה לשטחים הפתוחים. יעשו פעולות למניעת גלישת עודפי עפר ולא תותר כל פגיעה בשטחים הפתוחים. לא תותר גלישת עפר ו/או שטחי עפר מחוץ לגבולות התכנית. ב. טרם תחילת ביצוע עבודות בניה ופיתוח יבנו טרסות ו/או קירות תומכים על מנת להימנע מגלישת קרקע לכיוון השטח הפתוח. ג. לא יותרו קירות החורגים מתחום גבולות המגרש. ניתן יהיה לבצע עוגנים זמניים במגרשים סמוכים לשם הקמת קירות תמך. ד. תינתן עדיפות לביצוע קיר/טרסה בגבולות עם השטחים הפתוחים. 7. עבודות הפיתוח ילוו ע"י גיאולוג או מהנדס קרקע לצורך זיהוי והתראה על קיומם של חללים / אזורי חולשה / אי רציפויות / כיסי קרקע / גושי סלע רופפים. מידע זה ישמש בשילוב המתכנן וקבלן הביצוע לצורך יישום פתרונות מתאימים למצב הסלע ולפיתוח המתוכנן על מנת להבטיח את יציבות המדרונות ועמידות הביסוס של רכיבי הפיתוח. 8. מעברים אקולוגיים לבעלי חיים :</p> <p>8.1 ביצוע המעברים האקולוגיים יחייב כמסומן בתשריט בסימון "גבול מסדרון תשתיות ת"ק". 8.2 מעברי בעלי חיים יהיו במידות 3 מ' רוחב 1.5 מ' גובה. תינתן גמישות בתכנון מיקום ומימדי המעברים בהתייעצות וליווי אקולוג. 8.3 יקבע מעבר אקולוגי לתנועת בע"ח בכוון מזרח מערב תחת כביש מספר 6, בקטע בין צומת הכניסה הצפונית מכביש 8655 לצומת כביש 6 וכבישים 7 ו-20, כמסומן בתשריט. 8.4 יקבעו שני מעברים אקולוגיים לתנועת בע"ח בכוון צפון דרום, תחת כביש 8655, בתחום תאי שטח 709, 828, 823 כמסומן בתשריט.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ובבית הגידול שלהם. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, תכנון המבנים וקומות המרתף ייעשה באופן שיאפשר את קיומם של עצים בוגרים לשימור. 4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה</p>	






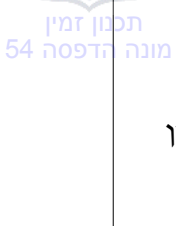
תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. זיהום אור</p> <p>א. תאורה בקו המגע בין התכנית לשטחים פתוחים סובבים - יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות. במידה שיוחלט על תאורה, היא תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל מסוג Full Cut-off. יש להתקין את גוף התאורה בשיפוע של 0 מעלות ביחס לאופק (למניעת זליגת אור לשמיים).</p> <p>ב. במגרשים בהם קיימים שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.7 תשתיות</p> <p>הוראות כלליות:</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>3. בהתייחס לתחום תשתיות ת"ק שסומן עבור תשתית קווי מים:</p> <p>3.1 טרם הקמת קו המים, רוחב מסדרון תשתיות תת קרקעי יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>3.2 יותרו תשתיות תת קרקעיות נוספות ובלבד שלא יהיה בהנחתם בכדי לפגוע ולסכל את הקמתו של קו המים בהיוועצות עם חברת מקורות.</p> <p>3.3 תותר נטיעת עצים, למעט עצים מעמיקי שורש, וזאת בהיוועצות עם חברת מקורות. שתילה של צמחים אחרים תתואם עם מהנדס הרשות המקומית המוסמכת ובהיוועצות עם חברת מקורות.</p> <p>3.4 קו המים יסומן ע"י עמודי סימון המציינים את מיקום קו המים.</p> <p>3.5 לאחר הקמת קו המים, תנאי לביצוע חפירה, כרייה ובנייה בתחום מסדרון התשתיות התת קרקעיות, תבוצע בהיוועצות עם בעל התשתית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. מגבלות בנייה לתשתיות החשמל:</p> <p>בתחום מגבלות הבניה של תשתיות שונות לא תותר כל פעילות העלולה לפגוע בקו התשתית, ובכלל זה בניה של מבנים קבועים או ארעיים, הנחת קווי תשתית אחרים ונטיעת עצים מעמיקי שורש.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.8 חשמל</p> <p>1. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1.2 בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, רצועת תשתיות. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>1.2 בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים</p>

חשמל	6.8
<p>סופיים (עמודים עיליים בסוף/תחילת קו תת"ק או בתחמ"ש).</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר לבניה ולא יותר שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p> <p>4. בשטחי שצ"פ תותר התקנת תחנות/מבנה השנאה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>מיקום מבנה השנאה יהיה מוצנע ככל שניתן, אל חזית הרחוב.</p> <p>החזית הצרה של מבנה ההשנאה תפנה אל הרחוב- ככל שניתן, וישולבו נטיעות לטישטוש המופע הנופי של המבנה.</p> <p>במידה ונדרשים קירות תמך בחלק האחורי של המבנה, הקירות לא יעלו על גובה של 3 מ'. במידה והחלק האחורי של מבנה השנאה מתחבר אל השטח הפתוח בחציבה הכוללות קירות, יש לשמור על מרחק של 2.5 מ' בין קיר החציבה או קירות הפיתוח והמבנה.</p> <p>5. בתחום מסדרון תשתיות ת"ק המיועד להטמנת קו מתח, יותר מעבר קווי חשמל לרבות עמודים, תיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>6. טרם הקמת הקו, רוחב מסדרון התשתיות העילי יהיה כמסומן בתשריט כגבול מסדרון תשתיות תת"ק.</p> <p>7. מיקום מדויק של קווי המתח ועמודי החשמל ייקבע בתכנית הנדסית מפורטת של רשות החשמל המוסמכת.</p> <p>8. רוחב רצועת התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו תצומצם הרצועה כך שמרחק קווי החשמל מגבול הרצועה לא יפחת מ- 10 מ'. באישור הגורם המוסמך.</p> <p>גבול מסדרון התשתיות העדכני יסומן בהיתר בניה ופיתוח בתיאום עם רשות החשמל המוסמכת בהתאם לאמור בסעיף 8 לעיל. על צמצום הרצועה תפורסם הודעה בדרך של פרסום אישור תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים והוא יהווה חלק ממסמכי תכנית זו.</p>	



חניה	6.9
<p>1. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי/עירוני התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 400 מ"ר תתאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח 1: 500 ויאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית המוסמכת.</p> <p>3. במקרה של חנייה עילית על מנת לצמצם את הפגיעה במרחב הציבורי, יתאפשר מעבר לרכב בין חניונים עיליים צמודים בתאי שטח גובלים מטרה להפחית את כמות הכניסות לחניונים. חניה זו תמוקם בעורף המגרש או בצידי המגרשים ותתאפשר גם כקומה מפולשת.</p> <p>4. מקומות חנייה לאופניים:</p> <p>4.1 חניית האופניים למסחר תכלול מתקני קשירה ותהיה בסמוך לפתחי המסחר.</p> <p>4.2 מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי/עירוני התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. חנייה במגרשים עולים מס' 301-390, 501-516, 512-516, 524-535, 538, 1301-1323:</p> <p>המבנים במגרשים העולים, ייבנו על גבי קומת קרקע (קומת הכניסה הקובעת) שתבנה במפלס הרחוב הגובל בחזית הבניין (מופיע בנספח הבינוי) קומה זאת תשמש לחנייה פרטית עבור דיירי הבית, חדרי מדרגות, למגורים ו/או ולשימוש משני לתעסוקה.</p> <p>שימושי תעסוקה/מגורים ימוקמו בחזית הקומה הגובלת ברחוב והחנויות ושטחי שירות ימוקמו בחלקה האחורי והמוסתר של קומה זאת.</p>	

6.10	ניהול מי נגר
7. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשצ"פים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.	

6.11	פעילות חקלאית
ניתן להמשיך לבצע עיבוד חקלאי בכל שטח התכנית עד קבלת היתר לעבודות פיתוח/ תחילת עבודות פיתוח מהועדה המקומית בתא שטח בו מתקיים העיבוד.	

6.12	איחוד וחלוקה
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מייד.</p>	

6.13	הפקעות ו/או רישום
<p>הפקעה :</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח ותשתיות	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות הרחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2	עיבוד חקלאי	בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל כאמור בסעיף 6.11 לעיל.

7.2 מימוש התכנית

--